Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	31 december 2024
Niet eerder bekendmaken dan op:	n.v.t.
Consolideren op overheid.nl	Ja, te consolideren in de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	Nee
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	n.v.t.
Andere bijzonderheden:	n.v.t.

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam (Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024,
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

besluit:

Artikel I

De Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:
1. Onderdeel c komt te luiden:
   c. Eigen inleg: inleg van eigen middelen van de leden van de wooncoöperatie op de bankrekening van de wooncoöperatie van minimaal 5% van de stichtingskosten ten behoeve van de financiering van de ontwikkeling en realisering van het wooncomplex waarvoor de lening wordt aangevraagd;
2. Onderdeel g komt te luiden:
   g. Middeldure huurwoningen: middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
3. In onderdelen j en k wordt ´wooncorporatie´ vervangen door ´woningcorporatie´.
4. In onderdeel o wordt ´kosten´ vervangen door ´stichtingskosten´.
5. In onderdeel t wordt de puntkomma aan het slot vervangen door een punt.

B. Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het artikel wordt ´leningen´ vervangen door ´stimuleringsleningen´ en wordt ´kosten´ vervangen door ´stichtingskosten´.

2. In het artikel vervalt de zinsnede: , zoals neergelegd in het rapport “Aan de slag met wooncoöperaties".

C. Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het opschrift wordt ´Hoogte stimuleringslening´ vervangen door ´Hoogte en kenmerken stimuleringslening´.
2. In het eerste lid, onderdeel b, wordt ´woning´ vervangen door ´zelfstandige woning´.
3. In het derde lid wordt ´De stimuleringslening´ vervangen door ´Een stimuleringslening´.
4. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Een stimuleringslening wordt verstrekt tegen een rentetarief van 2,6% en is vast gedurende de looptijd van de stimuleringslening.

5. Na het vijfde lid worden er drie twee leden ingevoegd, luidende:

6. Burgemeester en wethouders kunnen het rentetarief als bedoeld in het vijfde lid op een ander tarief vaststellen.

7. De maximale looptijd van een stimuleringslening bedraagt 15 jaar vanaf de oplevering van het wooncomplex.

8. Een stimuleringslening betreft een zakelijke annuïteitenlening met hypothecaire zekerheid vanaf de realisatiefase die is achtergesteld ten opzichte van de hoofdfinanciering door een bank. Automatische incasso van rente en aflossing van de stimuleringslening is verplicht, waarbij de eerste periode van tien jaar vanaf oplevering van het wooncomplex aflossingsvrij is.

D. Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Er geldt een leningsplafond voor het totaal van te verstrekken stimuleringsleningen. Het leningsplafond bedraagt gedurende de periode tussen de inwerkingtreding van het Eerste wijzigingsbesluit stimuleringslening wooncoöperaties en 31 december 2028 € 10.000.000 euro.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Burgemeester en wethouders kunnen het in het eerste lid bedoelde leningsplafond op een ander bedrag of tijdvak vaststellen.

E. Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:

b. de voorwaarden, waaronder het rentetarief als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend.

2. In het derde lid wordt ´Stimuleringslening´ vervangen door ´stimuleringslening´.

F. In artikel 11, eerste lid, wordt na ´als bedoeld in artikel 3´ ingevoegd ´ingediend´.

G. Onder vernummering van artikel 15 en 16 tot artikel 16 en 17 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15 Overgangsrecht

1. Aanvragen van stimuleringsleningen worden beoordeeld op grond van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag.

2. Op besluiten verleend of genomen op grond van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam blijft de op het moment van het besluit geldende Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam van toepassing.

Artikel II

De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

A. De toelichting onder het kopje ´Aanleiding´ komt te luiden:

De gemeente Amsterdam zet sinds 2020 met het Actieplan wooncoöperaties Amsterdam in op het stimuleren van wooncoöperaties. Wooncoöperaties kunnen daarbij sinds 7 juli 2021 gebruik maken van een stimuleringslening. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Deze collectieve woonvorm levert naast de realisatie van betaalbare huurwoningen een belangrijke bijdrage aan vitale en leefbare buurten. De bewoners hebben zeggenschap over de ontwikkeling, het bestuur en het beheer en onderhoud van hun eigen woongebouw. Hierdoor zijn zij nauw betrokken bij hun naaste woonomgeving, wat de sociale cohesie ten goede kan komen. Een belangrijk aspect van deze woonvorm is daarnaast om ontmoeting en uitwisseling tussen bewoners en de buurt te stimuleren. Verder dragen wooncoöperaties bij aan meer gemengde wijken, door het mogelijk te maken dat verschillende inkomensgroepen, generaties en beroepsgroepen samen in een complex wonen.

De wooncoöperatie zoals bedoeld in deze verordening betreft twee vormen wooncoöperaties. De eerste vorm betreft de zelfbouwvariant waarbij de wooncoöperatie erfpachter wordt van de grond waarop het wooncomplex wordt gebouwd. De tweede vorm houdt in dat een wooncoöperatie een bestaand wooncomplex overneemt van een woningcorporatie. In beide gevallen huren de leden hun woning van de wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners zeggenschap over hun leefruimte en zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren.

De bewoners van een wooncoöperatie vormen een gemeenschap waarin binnen de gekozen vorm van collectief wonen veel met elkaar wordt gedeeld: variërend van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot gezamenlijke opvang van kinderen. Verder vindt toewijzing van nieuwe huurders (coöptatie) plaats conform de doelen van de coöperatieve vereniging.

In de praktijk is gebleken dat banken bereid zijn hoofdfinanciering te verlenen, indien de wooncoöperatie zelf dertig tot veertig procent van de stichtingskosten inbrengen middels eigen inleg. Uit onderzoek is gebleken dat wooncoöperaties veelal niet in staat zijn om zelfstandig voldoende eigen inleg in te brengen. Om toch hoofdfinanciering van een bank mogelijk te maken, kunnen wooncoöperaties daarom onder voorwaarden een stimuleringslening krijgen. Aangevuld met eigen inleg, crowdfunding, subsidies en andere leningen maakt de stimuleringslening hoofdfinanciering van een bank mogelijk, waarmee de financiering van de wooncoöperatie rond is.

B. De toelichting onder het kopje ´Aanvraag stimuleringslening´ komt te luiden:

Wanneer het privaatrechtelijke voortraject positief is doorlopen is het mogelijk voor de wooncoöperatie om een stimuleringslening aan te vragen bij burgemeester en wethouders.

De wooncoöperatie komt in aanmerking voor de stimuleringslening als voldaan is aan de volgende voorwaarden (artikel 6):

- de wooncoöperatie heeft het privaatrechtelijke voortraject positief doorlopen of overlegt een optieovereenkomst tussen de wooncoöperatie en woningcorporatie om een wooncomplex over te nemen;
- het betreft een te ontwikkelen wooncomplex waar de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperatie gelden of kunnen gelden;
- de wooncoöperatie gaat akkoord met de erfpachtvoorwaarden.

De stimuleringslening betreft een achtergestelde lening ten opzichte van de bankfinanciering voor de wooncoöperatie en is voor een periode van tien jaar aflossingsvrij vanaf de oplevering van het wooncomplex. Dat betekent dat de eerste tien jaar alleen rente wordt betaald, en geen aflossing op de stimuleringslening (artikel 4). De hoogte van de stimuleringslening bedraagt maximaal € 50.000 per zelfstandige woning, maar nooit meer dan de werkelijk gemaakte of begrote kosten. De lening wordt in twee delen gesplitst:

in de planfase: de kosten van de planontwikkeling met een maximum van gemiddeld € 15.000 per woning. Dit bedrag is in fasen te lenen, hierbij geldt steeds een maximum leenbedrag van driemaal de eigen inleg tot een maximum leenbedrag van € 15.000;

in de realisatiefase: de kosten voor de realisatie van het wooncomplex (stichtingskosten) met een maximum van in totaal €50.000 per zelfstandige woning verminderd met het leenbedrag uit de planfase en niet meer dan het financieringsgat dat overblijft na een minimale eigen inleg van 5% van de stichtingskosten en de maximale bancaire financiering.

Indien de wooncoöperatie voldoet aan alle voorwaarden uit artikel 6 wordt door burgemeester en wethouders een positieve beschikking verleend waarin de maximale hoogte van de stimuleringslening en de voorwaarden en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend worden opgenomen (artikel 9). In de beschikking wordt ook het rentetarief vastgesteld waarvoor de stimuleringslening aangeboden wordt. De stimuleringslening wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat een leningsovereenkomst wordt gesloten met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn).

C. In de toelichting op artikel 1, onderdeel c wordt na ´eigen inleg´ ingevoegd ´bedraagt minimaal 5% van de stichtingskosten en´.

D. De toelichting op artikel 1, onderdeel g komt te luiden:

g. Middeldure huurwoningen
Middeldure huurwoningen zijn woningen waarvoor een middeldure huurprijs geldt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014.

E. In de toelichting op artikel 1, onderdeel o wordt ´kosten´ vervangen door ´stichtingskosten´.

F. De toelichting op artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. De zinsnede ´In het rapport “Aan de slag met wooncoöperaties" is het voornemen opgenomen van de gemeente Amsterdam om leningen te verstrekken aan wooncoöperaties.´ vervalt.
2. In de toelichting op het artikel wordt ´leningen´ vervangen door ´stimuleringsleningen´ en ´kosten´ vervangen door ´stichtingskosten´.

G. De toelichting op artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4 Hoogte en kenmerken stimuleringslening

Artikel 4 regelt de hoogte en de overige kenmerken van de stimuleringslening. In het eerste en het tweede lid is bepaald wat de maximale hoogte van de mogelijk toe te kennen stimuleringslening is. Het bedrag wordt in twee delen gesplitst:

- in de planfase: de kosten van de planontwikkeling met een maximum van gemiddeld € 15.000 per woning. Dit bedrag is in fasen te lenen, hierbij geldt steeds een maximum leenbedrag van driemaal de eigen inleg tot een maximum leenbedrag van € 15.000 per woning;
- in de realisatiefase: de kosten voor de realisatie van het wooncomplex (stichtingskosten) met een maximum van in totaal € 50.000 per zelfstandige woning verminderd met het leenbedrag uit de planfase en niet meer dan het financieringsgat dat overblijft na een minimale eigen inleg van 5% van de stichtingskosten en de maximale bancaire financiering.

Een stimuleringslening bedraagt nooit meer dan de werkelijk gemaakte of begrote kosten. Indien de stimuleringslening in de realisatiefase daadwerkelijk wordt verstrekt vormen de lening in de planfase en de lening in de realisatiefase één lening.

In het derde lid staat vermeld dat de stimuleringslening nadrukkelijk niet mag worden gebruikt om de erfpacht in één keer af te kopen. De gemeente biedt twee manieren om de jaarlijkse canonverplichting te betalen: canon en afkoop. Bij jaarlijkse canonbetaling is er geen financiering van de bank nodig voor de erfpacht. In het geval van afkoop wordt de jaarlijkse canonverplichting voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Het is niet mogelijk de afkoop van erfpacht mee te financieren indien gebruik gemaakt wordt van de stimuleringslening.

In het vierde lid is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders geregeld om af te wijken van het leenbedrag als bedoeld in het eerste lid. Het uitgangspunt is het maximale leenbedrag uit het eerste lid, maar dit lid biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om in bijzondere omstandigheden maatwerk te bieden.
In het vijfde tot en met het achtste lid worden de overige kenmerken van de stimuleringslening beschreven. Voor de stimuleringslening geldt een rente 2,6% die gedurende de looptijd van de lening vaststaat. Het zesde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het rentetarief als bedoeld in het vijfde lid waartegen de stimuleringslening wordt verstrekt op een ander tarief vast te stellen.

De jaren voor oplevering hoeft er nog niet afgelost te worden. Aflossing kan op basis van een annuïteit van 30 jaar. Dit betekent dat het periodieke aflossingsbedrag berekend wordt alsof er gedurende 30 jaar aflossing mogelijk is. De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar (vanaf oplevering van het wooncomplex) zodat het bedrag alsdan na 15 jaar nog niet is afgelost en in

een keer afgelost moet worden. Indien de wooncoöperatie dit niet uit haar reserves of op andere wijze in een keer kan aflossen, zal zij dienen zorg te dragen voor herfinanciering van het openstaande bedrag.

Verder wordt een hypotheekrecht gevestigd op het wooncomplex. Na oplevering van het wooncomplex is er een onderpand waarop de hoofdfinancier, meestal een bank, het grootste deel van de financiering op zich neemt. Meestal heeft deze financier, een recht van hypotheek op het onderpand gevestigd. De gemeente zal eveneens een recht van hypotheek vestigen op het onderpand ter zekerheid van voldoening van de stimuleringslening, maar dit hypotheekrecht wordt achtergesteld ten opzichte van de hoofdfinanciering door een bank.

H. De toelichting op artikel 5 komt te luiden:

Het leningsplafond is het maximale bedrag dat gedurende een bepaalde periode beschikbaar is gesteld door de gemeente voor het doel als vermeld in deze verordening. Gedurende de periode tussen de inwerkingtreding van het Eerste wijzigingsbesluit stimuleringslening wooncoöperaties en 31 december 2028 bedraagt het leningsplafond € 10.000.000. Burgemeester en wethouders kunnen dit leningsplafond op een ander bedrag of tijdvak vaststellen. De aanvragen voor een stimuleringslening worden op volgorde van binnenkomst afgehandeld. Burgemeester en wethouders zullen een leningsaanvraag weigeren voor zover toekenning zou leiden tot overschrijding van het plafond. Indien aanvragen op dezelfde datum zijn ingediend en het plafond zal worden overschreden bij toekenning van deze aanvragen, zal door loting de volgorde van de behandeling van de aanvragen worden bepaald.

I. De eerste alinea van de toelichting op artikel 9 komt te luiden:

Burgemeester en wethouders toetsen of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit artikel 6. Indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden verlenen burgemeester en wethouders een positieve beschikking. In het eerste lid van artikel 9 is geregeld wat de inhoud van een beschikking in ieder geval zal zijn bij verlening van de stimuleringslening, namelijk de maximale hoogte van de lening en de voorwaarden en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend, zoals het rentetarief waarvoor de stimuleringslening aangeboden wordt.

J. In de toelichting op artikel 12 wordt na ´tenzij door burgemeester en wethouders daarvoor´ ingevoegd ´goedkeuring´.

K. Na de toelichting op artikel 14 wordt de toelichting op artikel 15 ingevoegd, dat luidt:

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel bevat overgangsrecht. Het eerste lid houdt in dat aanvragen van stimuleringsleningen worden beoordeeld op grond van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam zoals geldend op het moment van indiening van de aanvraag. Het tweede lid bepaalt dat besluiten verleend of genomen op grond van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam de Verordening van toepassing blijft die op het moment van het besluit geldt.

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

Artikel IV Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 11 december 2024.

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

Toelichting

Sinds de inwerkingtreding van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties in 2021 zijn er belangrijke stappen gezet in de samenwerking met wooncoöperaties en banken om het stimuleringsbeleid effectiever te maken. De stimuleringslening is inmiddels succesvol in haar opzet, wat blijkt uit het feit dat alle tien projecten van de eerste tranche een haalbare businesscase hebben kunnen opstellen en dat banken bereid zijn hoofdfinanciering te verlenen voor deze projecten.

Door de samenwerkende partijen is veel kennis ontwikkeld en praktijkervaring opgedaan. Uit ervaring met de lopende projecten van de eerste tranche en gesprekken met de banken blijkt dat het voor banken noodzakelijk is om Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties op twee punten te wijzigingen om zodat banken tot hoofdfinanciering over willen gaan:

- Achterstelling van de stimuleringslening ten opzichte van de bancaire lening; en
- De stimuleringslening tien jaar aflossingsvrij maken zodat wooncoöperaties pas na tien jaar hoeven te starten met aflossen.

Nieuwe leningen blijven uitgeven tegen de huidige lage rente van 1,5% voor nieuwe projecten van de volgende tranche is niet in lijn met rentetarieven die de gemeente hanteert voor andere leningen, zoals leningen vanuit het Duurzaamheidsfonds en in strijd met het leningen- en garantiebeleid van de gemeente, en door het verschil met marktconforme tarieven in strijd met de Wet Markt en Overheid. Door de rente omhoog bij te stellen naar 2,6% wordt beperkt afgeweken van marktconforme tarieven. Dit wordt door de gemeente geaccepteerd, omdat het realiseren van woningen door wooncoöperaties een specifiek beleidsdoel van de gemeente is.
De wijziging van de rente geldt niet voor de lopende projecten van de eerste tranche zodat zij niet geconfronteerd worden met een andere rente dan waarmee zij tot nu toe rekening hebben gehouden.
Bij het vaststellen van de Verordening is in 2021 een leningsplafond van € 20 miljoen opgenomen tot en met 31 december 2023. Op 2 juli 2024 is door het college het totaal beschikbare budget aan stimuleringsleningen opgehoogd naar € 23,5 miljoen.

Met het vaststellen van het Eerste Wijzigingsbesluit wordt vanaf de inwerkingtreding van dat besluit een leningsplafond van € 10 miljoen vastgesteld, tot aan 31 december 2028. Een leningsplafond is het bedrag dat voor een bepaalde periode beschikbaar is gesteld voor de Verordening. Het effect van een plafond is dat aanvragen juridisch geweigerd worden en niet meer inhoudelijk worden beoordeeld wanneer er onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn omdat er een maximumbedrag is vastgesteld op basis van het beschikbare budgettaire kader.

Bij de Voorjaarsnota 2024 is een bedrag van € 1 miljoen opgenomen voor de risicoreservering van 10% voor te verstrekken stimuleringsleningen aan wooncoöperaties. Daardoor kan het totaal aan beschikbaar budget voor stimuleringsleningen met € 10 miljoen worden verhoogd. Met het huidige leningsplafond komt het totaal aan beschikbaar budget voor stimuleringsleningen op € 33,5 miljoen, waarvan € 23,5 miljoen reeds aan stimuleringsleningen is verstrekt. Met het Eerste Wijzigingsbesluit krijgt het college expliciet de bevoegdheid om het leningsplafond op een ander bedrag of tijdvak vast te stellen.

Met het vaststellen van een leningsplafond en het verhogen van het totale beschikbare budget kunnen wooncoöperaties de komende jaren gebruik blijven maken van de stimuleringslening.